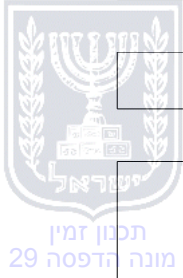


הוראות התכנית

תכנית מס' 216-0784710

תוספת יחידת דיור גוש 13531 חלקה 59 (מגרש 58) בצפת



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי צפת

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה במגרש בגודל 758 מ"ר, המצוי בשכונת נוף כנרת ברחוב נוף ההר בצפת. הגדלת מס יחידות דיור שינוי הוראות בדבר גובהם של המבנה ומספר קומות. הגדלת תכנית שינוי קווי בניין קביעה או שינוי של גודל המגרש חלוקת מגרש ל-2 תאי שטח שינוי הוראות לגבי בינוי או עיצוב



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת יחידת דיור גוש 13531 חלקה 59 (מגרש 58) בצפת

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 216-0784710

שטח התכנית 1.2
0.758 דונם

סוג התכנית 1.4
תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (א) (5), 62 א (א) (7), 62 א (א) (8), 62 א (א) (9)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	צפת
קואורדינאטה X	249637
קואורדינאטה Y	761655

1.5.2 תיאור מקום

מגרש בשכונת נוף כנרת, רחוב נוף ההר בצפת.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

צפת - חלק מתחום הרשות: צפת

נפה צפת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		נוף ההר	צפת

שכונה נוף הכנרת צפת

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13531	מוסדר	חלק	59	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ג/ 4285	58

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
28/01/2014		3470	6745	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/12617 הוראות תכנית ג/12617 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/12617
26/04/1985		2114	3190	תכנית זו משנה חלק מהוראות תכנית ג/4285, יתר הוראות התכנית ג/4285 ממשיכות לחול.	החלפה	ג/4285



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מיטל טויטו				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מיטל טויטו		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		14: 38 06/05/2021	מיטל טויטו	29/04/2021		1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא		20: 49 26/03/2022	נבהאן חטיב	11/03/2022	1	1: 250	מחייב	חלוקה ורישום
לא		07: 16 15/03/2022	נבהאן חטיב	22/02/2022	1	1: 250	מחייב	טבלאות הקצאה
לא		11: 43 15/10/2020	מיטל טויטו	15/10/2020		1: 500	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	רוני חאטום (1)			צפת	נוף הגליל	8			koudsie81@gmail.com
	פרטי	רחיל חאטום קודסיה (1)			צפת	נוף הגליל	8			koudsie81@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : שכונת נוף כנרת.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	רוני חאטום			צפת	נוף הגליל) (1	8			koudsie81@gmail.com
פרטי	רחיל חאטום קודסיה			צפת	נוף הגליל) (1	8			koudsie81@gmail.com

(1) כתובת : שכונת נוף כנרת.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		רוני חאטום			צפת	נוף הגליל (1)	8			koudsie81@gmail.com
בעלים		רחיל חאטום קודסיה			צפת	נוף הגליל (1)	8			koudsie81@gmail.com

(1) כתובת : שכונת נוף כנרת.



1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מיטל טויטו	42830	סקאי מרום בע"מ	בוסתן הגליל	דרך הים	22	04-6822111		mt-arch@hotmail.com
	מודד	נבהאן חטיב	1142		מג'אר	(1)		04-6781818		abugosh2@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 5066.



משרד תכנון ופיקוח
מונה הדפסה 29



משרד תכנון ופיקוח
מונה הדפסה 29

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

חלוקת החלקה לשני מגרשים ובנית בית דו משפחתי ושינוי בהוראות וזכויות הבניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

הגדלת מס' יחידות דיור.

שינוי הוראות בדבר גובהם של המבנה ומספר הקומות

הגדלת תכסית

שינוי בקווי בניין

חלוקת מגרש ל-2 תאי שטח

קביעה או שינוי של גודל מגרש

שינוי הוראות לגבי בינוי ועיצוב



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	2,1



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	758	100
סה"כ	758	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	758.11	100
סה"כ	758.11	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
א 4.1.1 מגורים ב 4.1.1 לא ניתן יחידות אירוח	
הוראות	4.1.2
בינוי ו/או פיתוח	א
מפלס 0.00=0.574.40.	
עיצוב אדריכלי	ב
קירות חיזוניים של המבנה : טיח אקרילי או חיפוי אבן לפי בחירת המתכנן גג המבנה : גג רעפים משופע או גג שטוח. תכנון הגג יכלול הסתרת כל התשתיות הקיימות על הגג. מעקה הגג יבנה כך שיסתיר כל תשתית מתוכננת או קיימת ע"ג הגג. קופינג שיש או טיח. תותר הקמת מתקנים על גגות הבתים כמו דודי שמש ופנלים סולריים ובתנאי שהצנרת אל המתקן וממנו תוסתר ע"י התקנתם בתוך קירות הבניין. כל המתקנים לא יבלטו מחוץ למעקה(גובה המבנה יכלול גובה מעקה גג+מסתור) איזור המסתורים יתוכנן עד 1.70 להסתרת מערכות בלבד. שמירה על חזות הבניינים -לא תותר העברת צנרת מים, חשמל, גז וצינורות אחרים, על פני הקירות החיצוניים של הבניין. לא יאושר התקנת מזגנים על חזיתות המבנה. ההוראות העיצוביות תהינה בהתאם להנחיות המרחביות שפורסמו ע"י הוועדה.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד					
					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה								
										עיקרי	שרות			
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	2	9 (1)	1	50	70	10	60	379	1	מגורים א'
5	4	0 (3)	(2)	2	9 (1)	1	50	70	10	60	379	2	מגורים א'	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

מפלס הבניה הקובע 0.00 יהיה על פי תכנית הבינוי.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תשעה מטר לרום גג רעפים ככול שמבוקש גג שטוח גובה מעקה הגג לא יעלה על תשעה מטר כולל הסתרה למערכות גובה סופי..
- (2) עפ"י תשריט מצב מוצע.
- (3) מבנה דו משפחתי צמוד דופן ללא פתחים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

6. הוראות נוספות

6.1

חשמל

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת החשמל בדבר והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קימים ומתוכננים.

ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.

ג. שנאי יוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

ד. איסור בניה מתחת דקווי חשמל עיליים. לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהציל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט ביותר לבנין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי חשמל.

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני	
2.25 מ'	2.00 מ'	קו חשמל מתח נמוך: תיל חשוף
1.75 מ'	1.50 מ'	קו חשמל מתח נמוך: תיל מבודד
		קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:
6.50 מ'	5.00 מ'	בשטח בנוי
8.50 מ'	---	בשטח פתוח
		קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו:
13.00 מ'	9.50 מ'	בשטח בנוי
20.00 מ'	---	בשטח פתוח
		(בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')
35.00 מ'	---	קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו




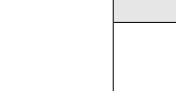
על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו/ מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.

הנחיות אלו יינתנו לשינוי עפ"י חברת חשמל, במועד הוצאת היתר בניה.

6.2

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור תאגיד מים וביוב ובאישור מהנדס הוועדה המקומית והגורמים המוסמכים לכך. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האיזורית. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של העיר, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י הגורמים המוסמכים לכך.

	<p>6.2 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 29</p>	<p>תנאי לקבלת היתר בניה, סידורי פינוי אשפה, באישור מהנדס הוועדה המקומית. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 29</p>	<p>6.3 הוראות פיתוח</p> <p>גדרות, קירות תמך ומרכיביהם:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. חומרי גמר עבור קירות פיתוח יהיו בגוון ובחומר המבנה הראשי במגרש. 2. גדרות ושערים בחזית הרחוב יהיו ממתכת בהתאם לעיצוב המבנה. יש להתקינם כך שניקוז המגרש לא יהיה למגרשים השכנים. 3. לא יבצעו מסלעות בשטח המגרש. 4. אשפה: לא יינתן היתר בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. 5. ארונות תשתיות ישולבו בעיצוב הגדרות ויסתרו בדלתות ברזל/פח בהתאם לעיצוב המבנה. 6. בהיתר הבניה יש להציג חזיתות ופריסת גדרות כולל גובה וכולל חומרים. בפריסת הגדרות יש לתת פתרון לשילוב בין חזית קדמית לחזית צידית ויש להתייחס לפתרון לגדר קיימת במגרשים גובלים. 7. כניסה החניות למגרש יהיו מינימום כניסה ופגיעה במדרכה. ניתן למקם חניות בצדי המגרש, 2 חניות לכל יחידת דיור צמודות או עוקבות או תכנון חניה במרכז המגרש לכל יחידות הדיור, רחוב הכניסה לא יעלה על 6 מ'. יש להראות בנוסף לחניה שביל להולכי רגל מהרחוב עד כניסת הבית כולל שער כניסה. לא תתאפשר פתיחת שערים להולכי רגל או/ו לרכבים לכניסה למגרש. 8. פרגולות: תותר בניית פרגולה מבטון ואו חומרים קלים עפ"י ההנחיות בחוק. 9. התכנית תהיה כפופה להנחיות המרחביות. 	
	<p>6.4 חניה</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 29</p>	<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) או התקפות במועד הוצאת היתר בניה. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	
	<p>6.5 חומרי חפירה ומילוי</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 29</p>	<p>בכפוף לטיפול חומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות עדכניות של מינהל התכנון בנושא זה חפירה בקרבת גבולות מגרשים צמודים תהיה מינימלית ולא תשפיע על יציבות גדרות ומבנים קיימים. ניתן יהיה לנצל את חומרי הגלם לפי הבנייה בשטח התכנית, הבקשה להיתר תציג פתרונות שיבטיחו התאמה למפלס פני הקרקע בתכנית זו. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת בניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה. היתר הבניה יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי/פתרון לעודפי עפר.</p>	
	<p>6.6 פיקוד העורף</p>	
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	
	<p>6.7 תנאים בהליך הרישוי</p>	
	<ol style="list-style-type: none"> 1. קירות תמך, גובהם ודירוגם בכפוף לסעיף 4.09 בחוק 2. לא תאושר בניית מסלעות בשטח התכנית. 	

6.7 תנאים בהליך הרישוי	6.7
3. קירות פיתוח וגדרות פיתוח לפי סעיף 4.09 לחוק התכנון והבניה או לחילופין תקנות התקפות בעת הוצאת ההיתר.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

6.8 שרותי כבאות	6.8
אישור רשות הכבאות לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.	

.7 ביצוע התכנית	.7
------------------------	-----------

7.1 שלבי ביצוע	7.1
-----------------------	------------

7.2 מימוש התכנית	7.2
-------------------------	------------

10 שנים מיום אישור התכנית	
---------------------------	--



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29